

FICHE TECHNIQUE

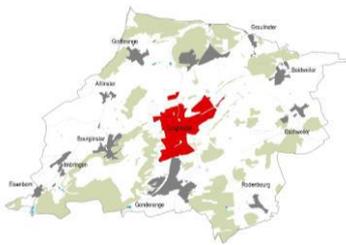
SCHEMA DIRECTEUR SD-Ju-07 « NÖRDLICH RUE N. THEWES »

LOCALITE DE JUNGLINSTER

1. MERKMALE

Fläche in ha	2,58 ha
Aktuelle Nutzung	Weideland, Obstbaumwiese
Geplante Nutzung im PAG	HAB-2, MIX-v

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT

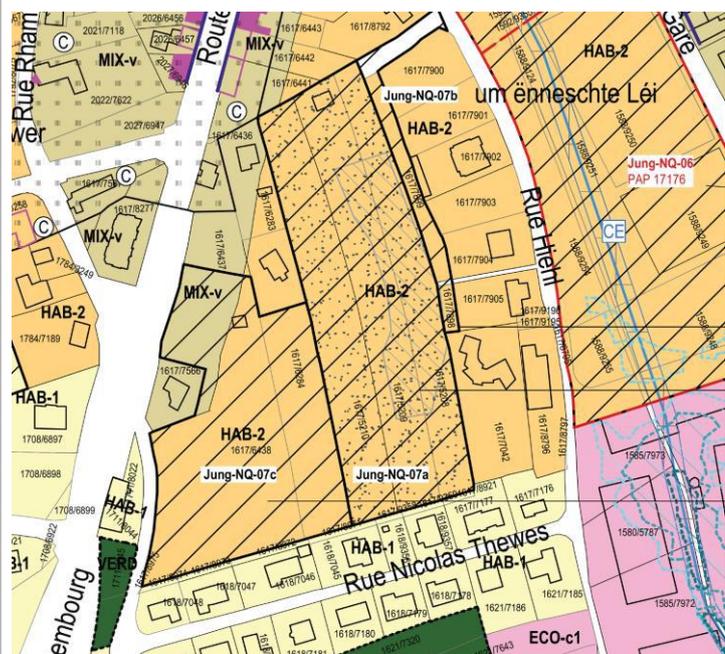


© **Origine fond de plan** : Administration du Cadastre et de la Topographie : Plan cadastral numérisé PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Orthophotos 2013 | graphique élaboré par nos soins | sans échelle



3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

Jung-NQ-07a (HAB-2 – Est)			
COS	Max.0,45	CUS	Max.0,6
	Min.		Min.
CSS	Max.0,7	DL	Max. 45 log/ha
			Min.
Jung-NQ-07b (HAB-2)			
COS	Max. 0,0	CUS	Max. 0,0
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,5	DL	Max. 0 log/ha
			Min.
Jung-NQ-07c (HAB-2/MIX-v – Ouest)			
COS	Max. 0,45	CUS	Max. 0,6
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,7	DL	Max. 45 log/ha
			Min.



Groupement de prestataires : DeweyMuller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner | Zilimplan s.à.r.l. Urbanisme & Aménagement du Territoire

© **Origine fond de plan** : Administration du Cadastre et de la Topographie : Plan cadastral numérisé PCN 2017 | Base Topo/Cartographique du Luxembourg BD-L-TC 2015 | Projet d'aménagement général – partie graphique | graphique élaboré par nos soins | sans échelle

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN	
4.1 Städtebauliche Problemstellung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und dem Gewerbegebiet „Laangwiss“ von Junglinster • Bestehende Projektplanung vom Fonds du Logement für bezahlbares Wohnen im östlichen Teil des Plangebietes → Harmonischer Übergang zum westlichen Teil vorsehen • Schützenswerte Obstbaumwiese im östlichen Teil des Plangebietes
4.2 Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Wohnraum in verdichteter Form (vorrangig Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser) in zentrumsnaher Lage • Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur • Möglichkeit für phasenweise Entwicklung des Plangebiets sicherstellen • Harmonische Integration und Vernetzung mit der umliegenden Bebauung
5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	<ul style="list-style-type: none"> • Vorrangig Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil → Schaffung von Wohnqualität durch eine kinderfreundliche und einladende Gestaltung des öffentlichen Raumes → nur 30% Einfamilienhausbebauung • Abnehmende Dicht nach Süden → Anpassung an die bestehende Bebauung • Maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude für Mehrfamilienhäuser • Verkehrsberuhigtes Wohnquartier → hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
5.2 Flächengröße	<ul style="list-style-type: none"> • 2,58 ha
5.3 Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnraum in verdichteter Form für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen → Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im östlichen Teil • Vereinzelt wohngebietsverträgliche zusätzliche Nutzungen (Ärzte, Anwälte, ...) möglich
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Wird im PAP festgelegt, generell bis zu 25% der Bruttofläche laut Gesetz
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenräume dienen als Aufenthalts- und Spielbereiche • Verkehrsberuhigte Gestaltung zur Schaffung von Aufenthaltsqualität • Anlage einer zentralen öffentlichen Fläche (evtl. Nutzung als Spielplatz) vorzusehen → Schaffung eines Begegnungsraum für die soziale Kommunikation • Entstehung von öffentlichen Grünräumen Osten zum teilweisen Erhalt der bestehenden Obstbaumwiese (Art. 17)
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Anbindung an das Zentrum von Junglinster und dem Gewerbegebiet „Laangwiss“, mit den nötigen Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf (jeweils < 1 km) mittels direkter Wegeverbindungen
5.7 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Volumen der Neubauten an die umliegende Bebauung → vor allem bei einer Planung mit Mehrfamilienhäuser • Orientierung der Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung

5.8 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> Keine neue Zentralität vorgesehen → Zentrum von Junglinster ist fußläufig erreichbar
5.9 Bauliche Dichten	<ul style="list-style-type: none"> Geeignete Fläche zur Nachverdichtung der Ortschaft Junglinster Dichtewerte für den PAP-NQ werden im PAG, mittels der Koeffizienten COS, CUS, und DL, festgesetzt (s. oben)
5.10 Typologien und bauliche Mischung	<ul style="list-style-type: none"> Entstehung größerer Gebäudevolumen → vorwiegend Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes Im Übergang zu der bestehenden Bebauung im Süden soll eine Mischung der Gebäudetypologien stattfinden
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Abstandsflächen, vor allem zwischen Mehrfamilienhäuser und bestehenden sowie neu entstehender Einfamilienhäuser → Vermeidung einer Verschattung durch größere Gebäudevolumen Zumindest teilweiser Erhalt der bestehenden Obstbaumwiese im östlichen Teil des Plangebietes Durch die Anlage einer Grünfläche mit Retentionsfunktion
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> Die Eingangsbereiche zum Quartier sind visuell und gestalterisch zu kennzeichnen
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	<ul style="list-style-type: none"> Schützenswerte Obstbaumwiese (Art. 17)
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrstechnische Erschließung für motorisierten und fußläufigen Verkehr über die Straße „am Elbert“ und die „Rue Hiehl“ Im Rahmen der Entwicklung des westlichen Teils ist ein Ausbau der Straße „am Elbert“ notwendig
6.2 Straßennetzhierarchie	<ul style="list-style-type: none"> Innere Erschließung als Begegnungszone Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer Gestaltungsregeln für Wohnstraßen → Aufenthaltsfunktion hat Vorrang zur Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
6.3 Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> Gebietsinterne Abwicklung des ruhenden Verkehrs 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf Privatgrundstück → evtl. in Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser Besucherparkplätze sollen im Straßenraum angeboten werden
6.4 Anbindung an den öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> Planfläche liegt im 300m-Einzugsbereich der Bushaltestelle „Um Léi“ und ist somit an Diekirch, Echternach und Luxemburg-Stadt angebunden

<p>6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung</p>	<p>Ver- und Entsorgung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist mit dem „Service technique“ und den zuständigen Behörden im Vorfeld einer PAP-Planung abzustimmen • Anschluss für technische Infrastrukturen an das bestehende Kanalnetz in der „Rue Hiehl“ und die Straße „am Elbert“ (Ausbau notwendig) <p>Regenwasserbewirtschaftung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der AGE im Rahmen einer PAP-Planung zu entwickeln • Regenrückhaltebecken ist im Norden und Nordwesten der Fläche möglich • Regenrückhaltung auf dem Plangebiet wenn möglich, durch offene Gräben • Geringe Versiegelung um die Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten
<p>7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN</p>	
<p>7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innerörtliche Potenzialfläche die nicht an den Freiraum angrenzt • Weicher Übergang zur Bebauung im Süden durch Grünstreifen
<p>7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Grünzüge im öffentlichen Raum als Gestaltungselement → offenes Regenrückhaltebecken, Gräben sowie Baumreihen • Aneinandergrenzende Gartenstrukturen mit einheimischen Laub- und Obstbäumen können als vernetzende Grünelemente dienen
<p>7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schützenswerte Obstbaumwiese nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes → Bei teilweisem Erhalt sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen
<p>8. UMSETZUNGSKONZEPT</p>	
<p>8.1 Umsetzungsprogramm</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, Straßenbauverwaltung, Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau), sowie der Gemeinde • Bau der Erschließungsstraße und der technischen Infrastrukturen im Plangebiet
<p>8.2 Machbarkeit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer müssen einen PAP aufstellen
<p>8.3 Phasierung der Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund bereits fortgeschrittenen Planung des Fonds du Logement ist eine Phasierung der Entwicklung vorzusehen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Phase :Entwicklung des östlichen Teils 2. Phase : Entwicklung des westlichen Teils
<p>8.4 Abgrenzung des oder der PAP's</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 8.3 <i>Phasierung der Entwicklung</i>

9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNGEN, HANDEL UND FREIFLÄCHEN

9.1 Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> • Schonender Umgang mit Grund und Boden → Verdichtung im Ortszentrum • Aufenthaltsqualität zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes
9.2 Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Dichte Bauweisen (Mehrfamilienhäuser) • Passivhäuser mit Gründächer und Photovoltaikanlagen • Ausrichtung der Gebäude nach Süden (sofern möglich)
9.3 Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gebiet ist in unmittelbarer Nähe (< 1km) zu Dienstleistungs- und Handelsangeboten der Ortschaft Junglinster
9.4 Handel	<ul style="list-style-type: none"> • Siehe 9.3 <i>Dienstleistungen</i>
9.5 Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des Anteils an versiegelten Flächen